



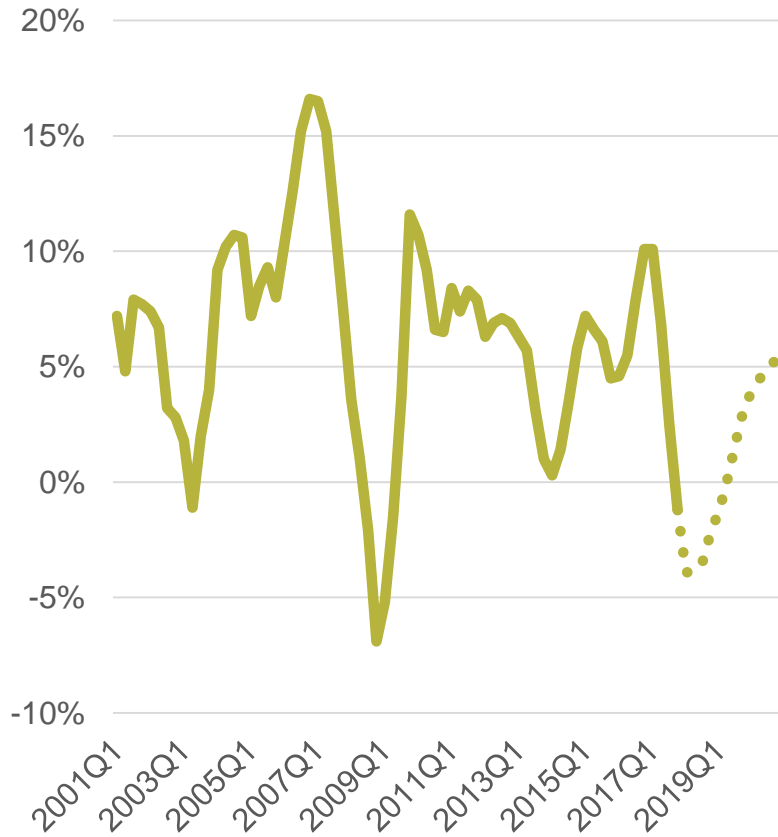
Konjunktur- og boligrapport med prognoser til 2020

NEF Boligmarkedet 26. oktober 2017

Andreas Benedictow
Samfunnsøkonomisk analyse
andreas.benedictow@samfunnsokonomisk-analyse.no

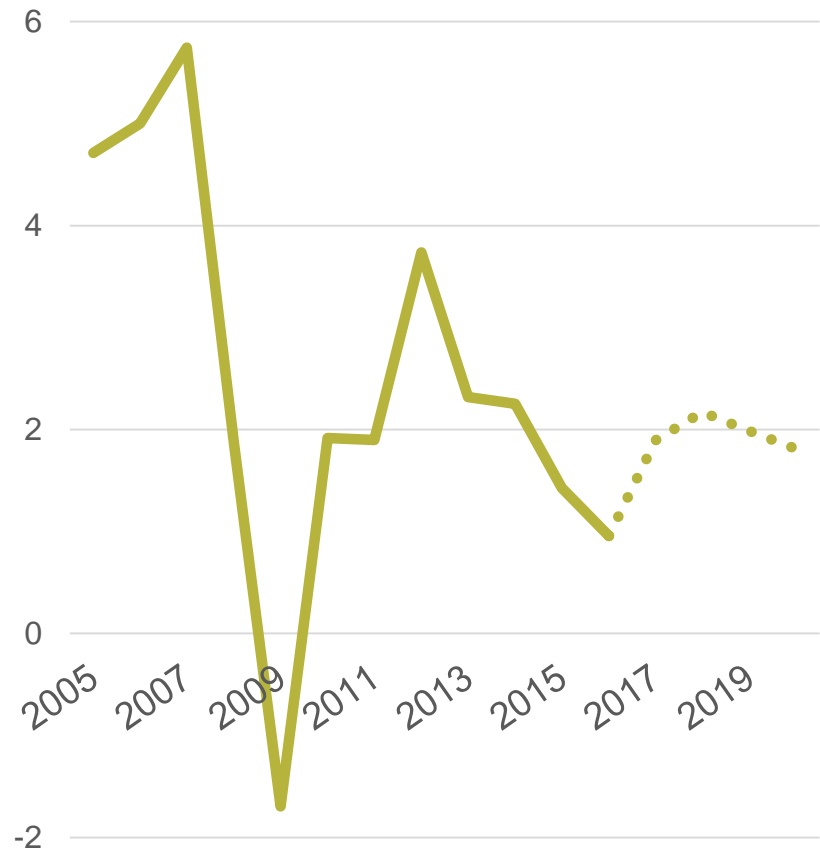
Bolignedtur avlyser konjunkturoppgangen

Boligprisvekst fra samme kvartal året før

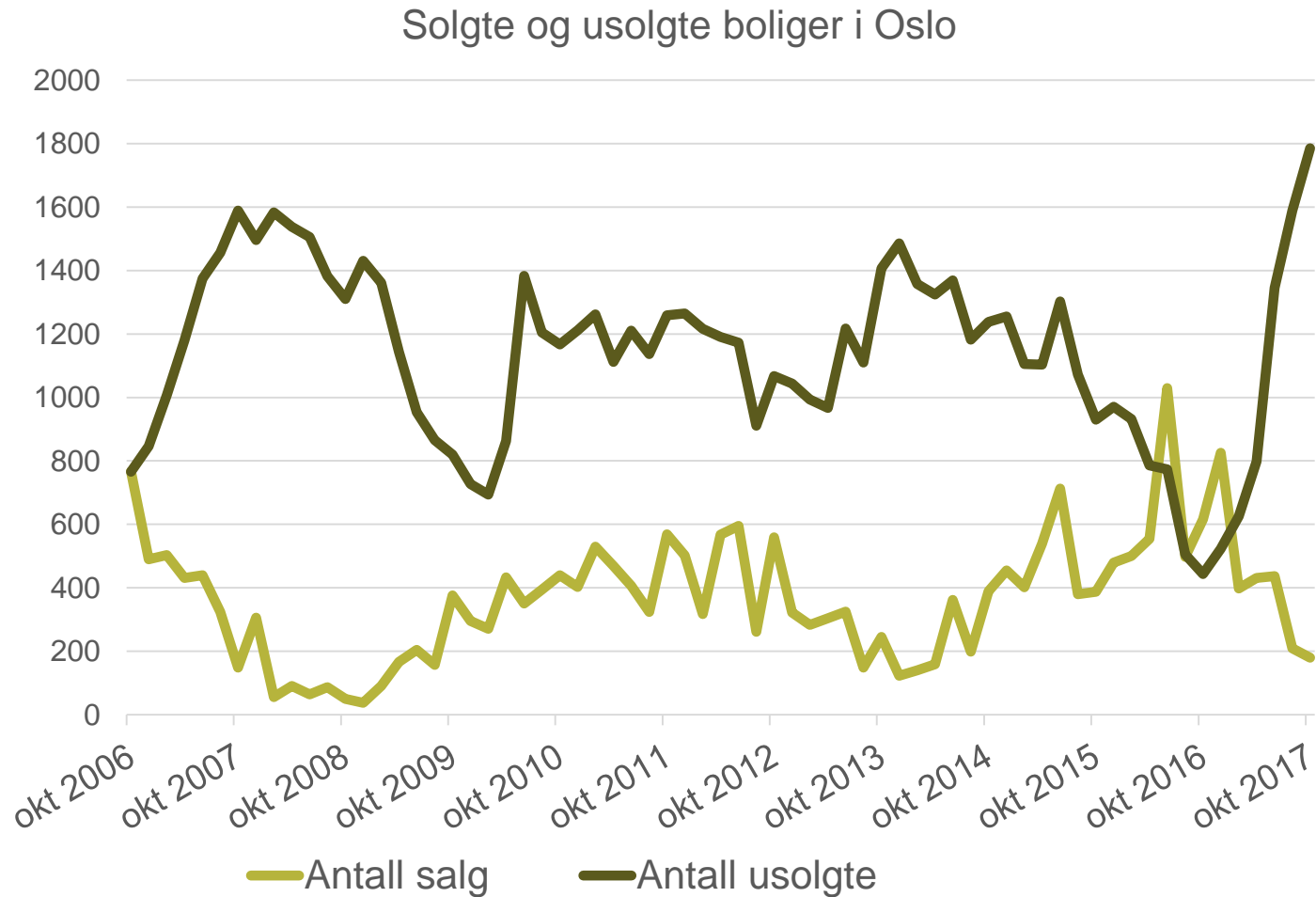


Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

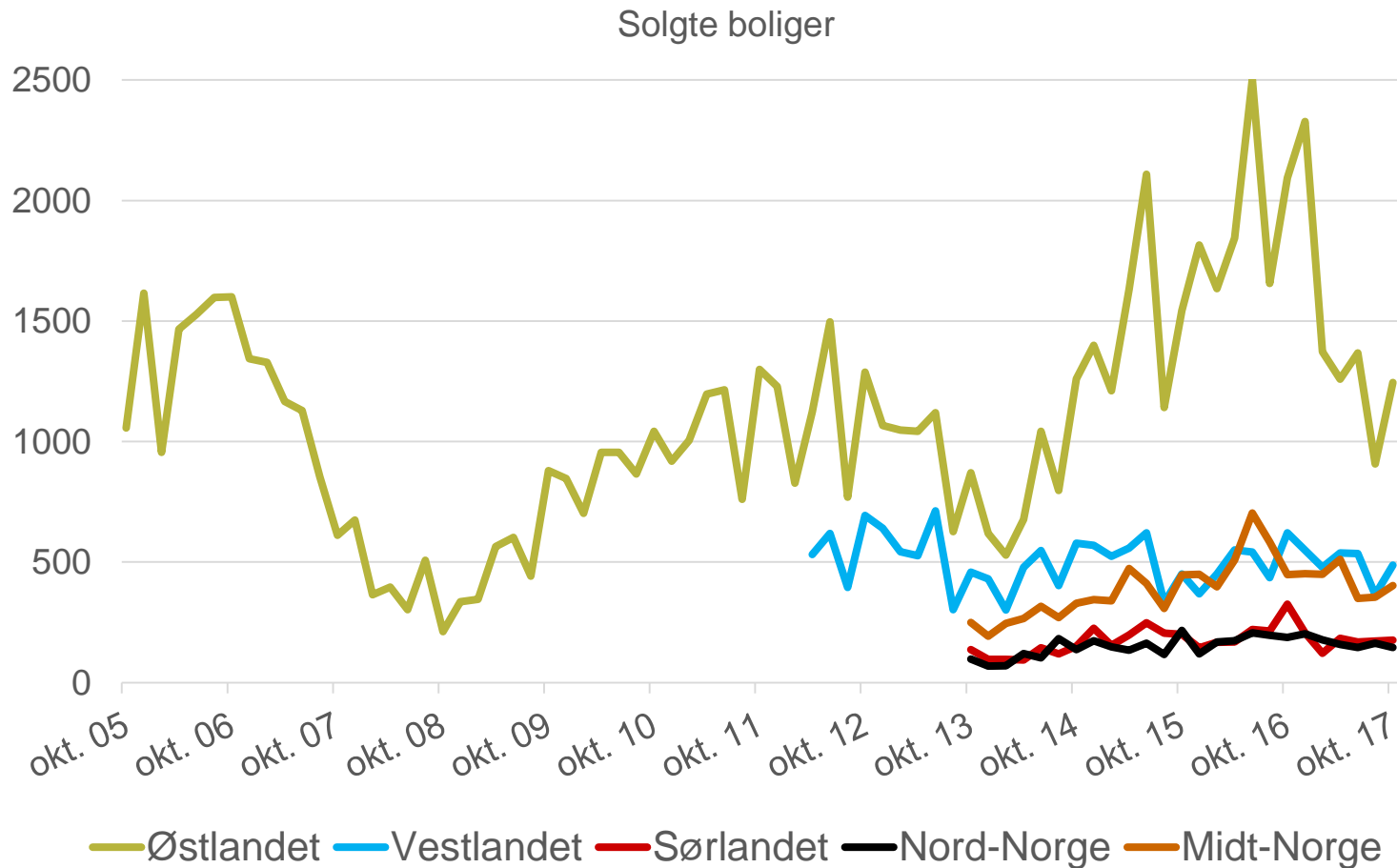
BNP Fastlands-Norge



Lavt salg og rekordmange ledige boliger i Oslo

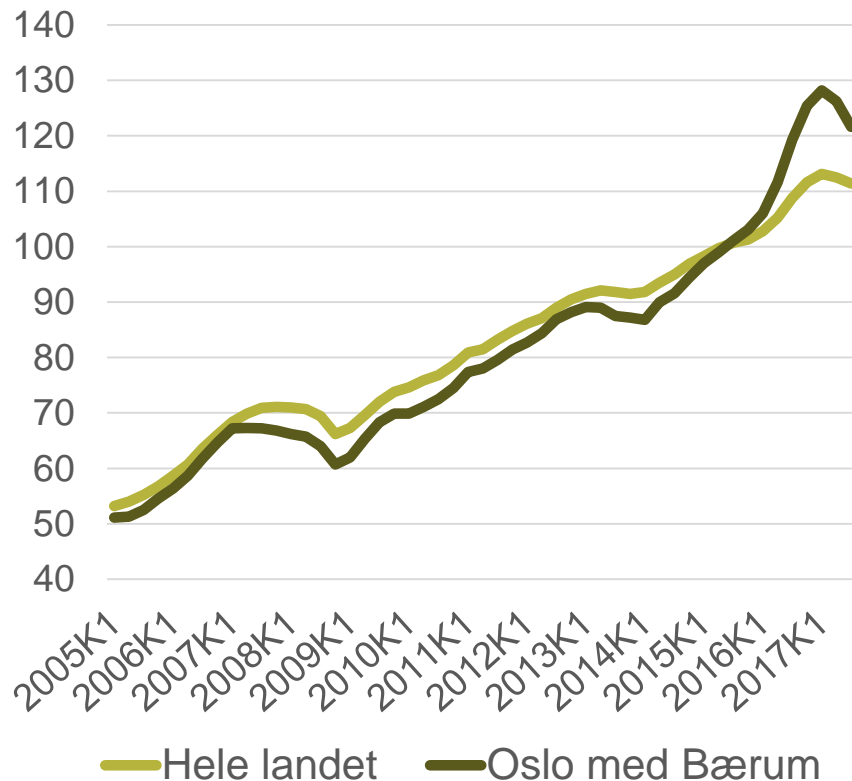


Mer moderat utvikling i resten av landet



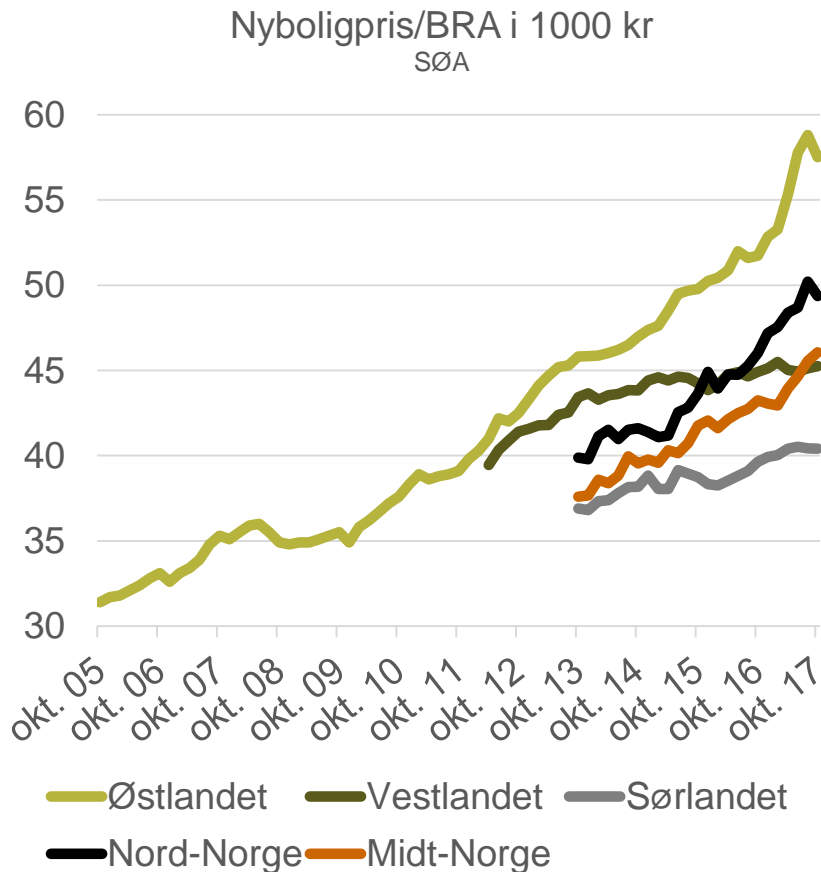
Bruktboligprisene faller

Bruktboligpris
Sesongjustert, 2015 = 100, SSB



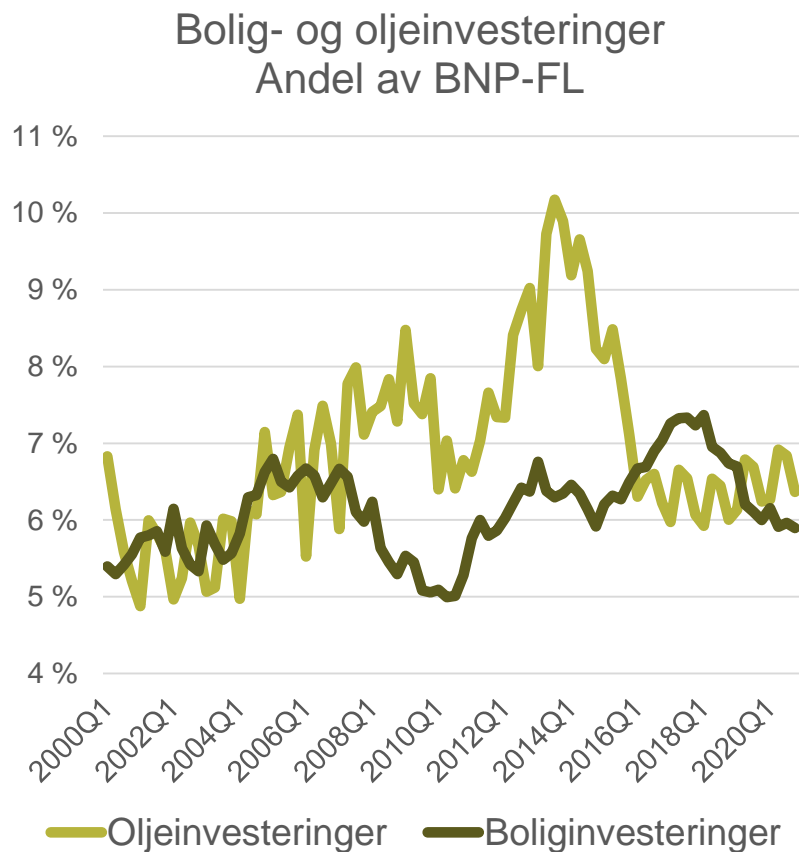
- Bruktboligprisene falt siden 2. kvartal
- Oslo dominerer
 - Høy boligbygging
 - Lavere befolkningsvekst
 - Korreksjon etter kraftig vekst
 - Utløst av Boliglånsforskriften
- Smitte fra Oslo til resten av landet

Nyboligprisene stagnerer



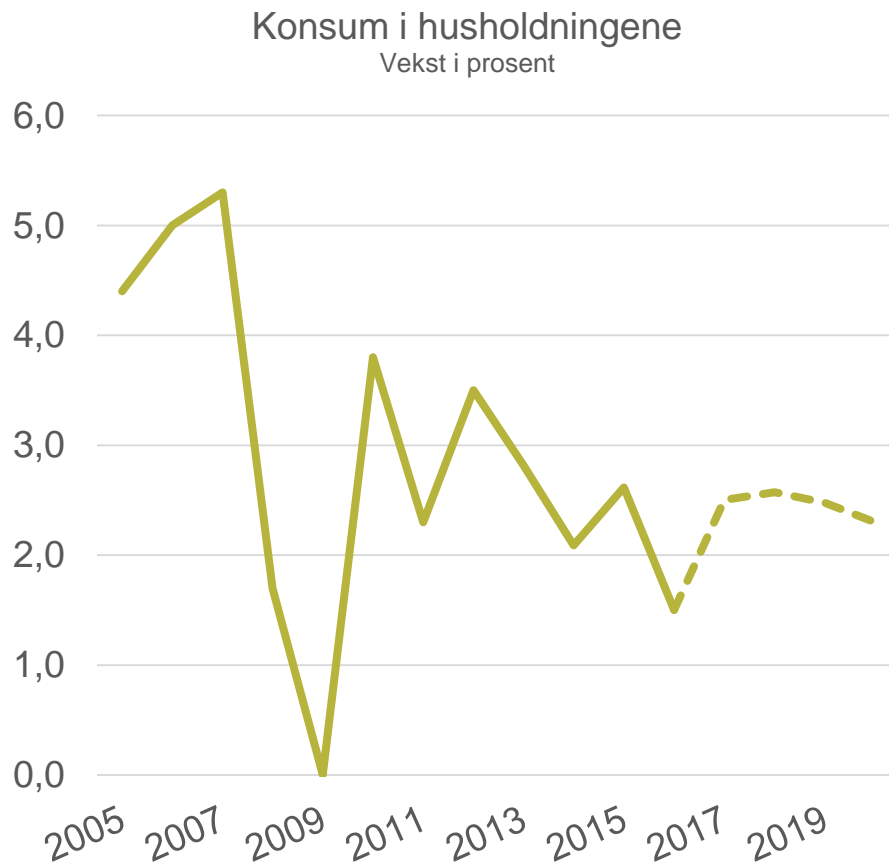
- Også nyboligprisene stagnerer
 - Foreløpig ikke reduserte priser på eksisterende prosjekter
- Prisfall øker risiko ved å kjøpe ny bolig med levering i framtiden
 - Trekker mot lavere nyboligpriser
 - Utsettelse av prosjekter
 - Lavere boliginvesteringer

Boliginvesteringer dempet oljenedtur – men faller framover



- Markert fall i boliginvesteringer fra neste år
- Motsvares ikke av nytt oppsving i oljeinvesteringer
- Demper også husholdningenes konsumvekst
- Vi venter også moderat vekst i Næringsinvesteringene

Husholdningenes konsum dempes



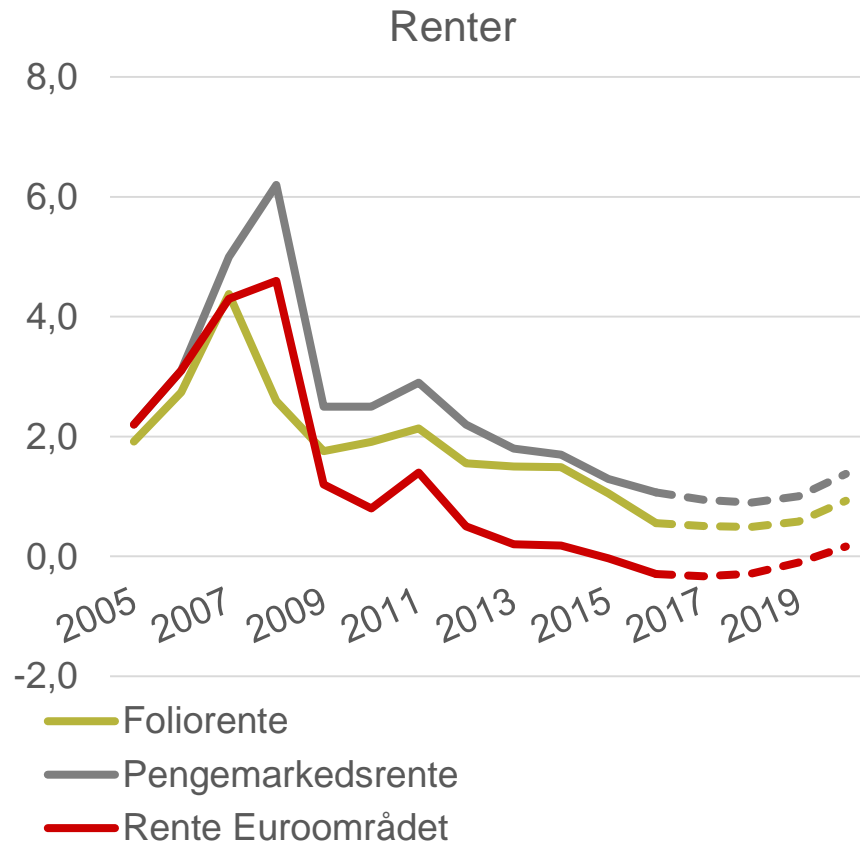
- Konsumet dempes av
 - Lavere boligformue
 - Økt risiko
- I motsatt retning trekker
 - Noe høyere reallønn fra 2018
 - Utsatt renteoppgang

Internasjonal etterspørsel tar seg litt opp



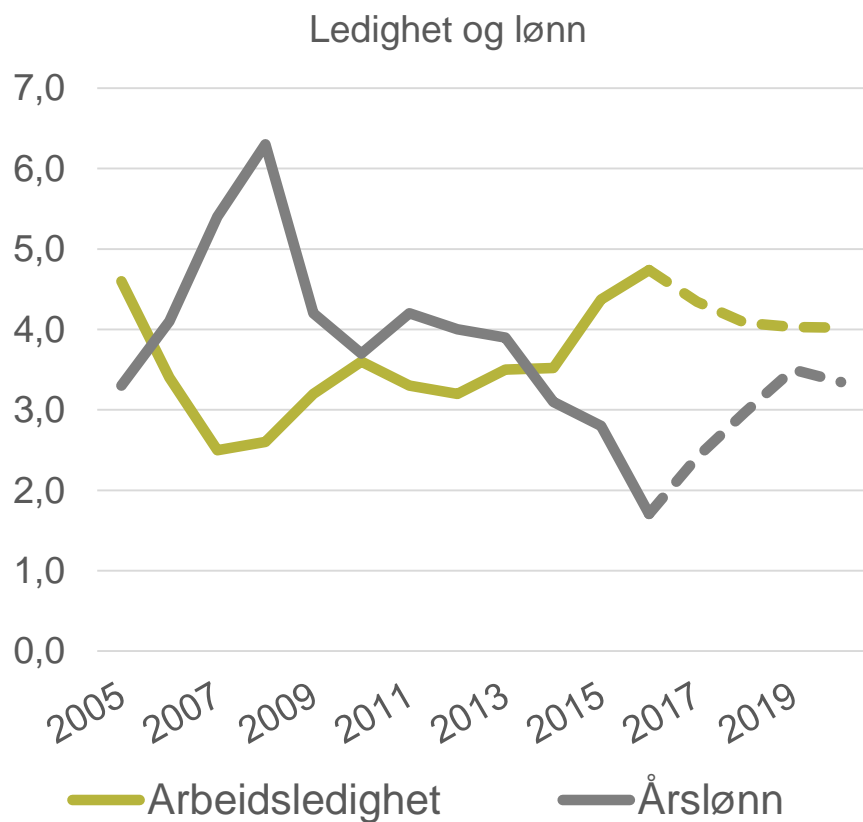
- Internasjonal konjunkturoppgang dempes av
 - Høy gjeld i husholdninger og offentlig sektor
 - Proteksjonisme
- Noe sterkere krone demper etterspørselen mot Norge

Lave renter lenge



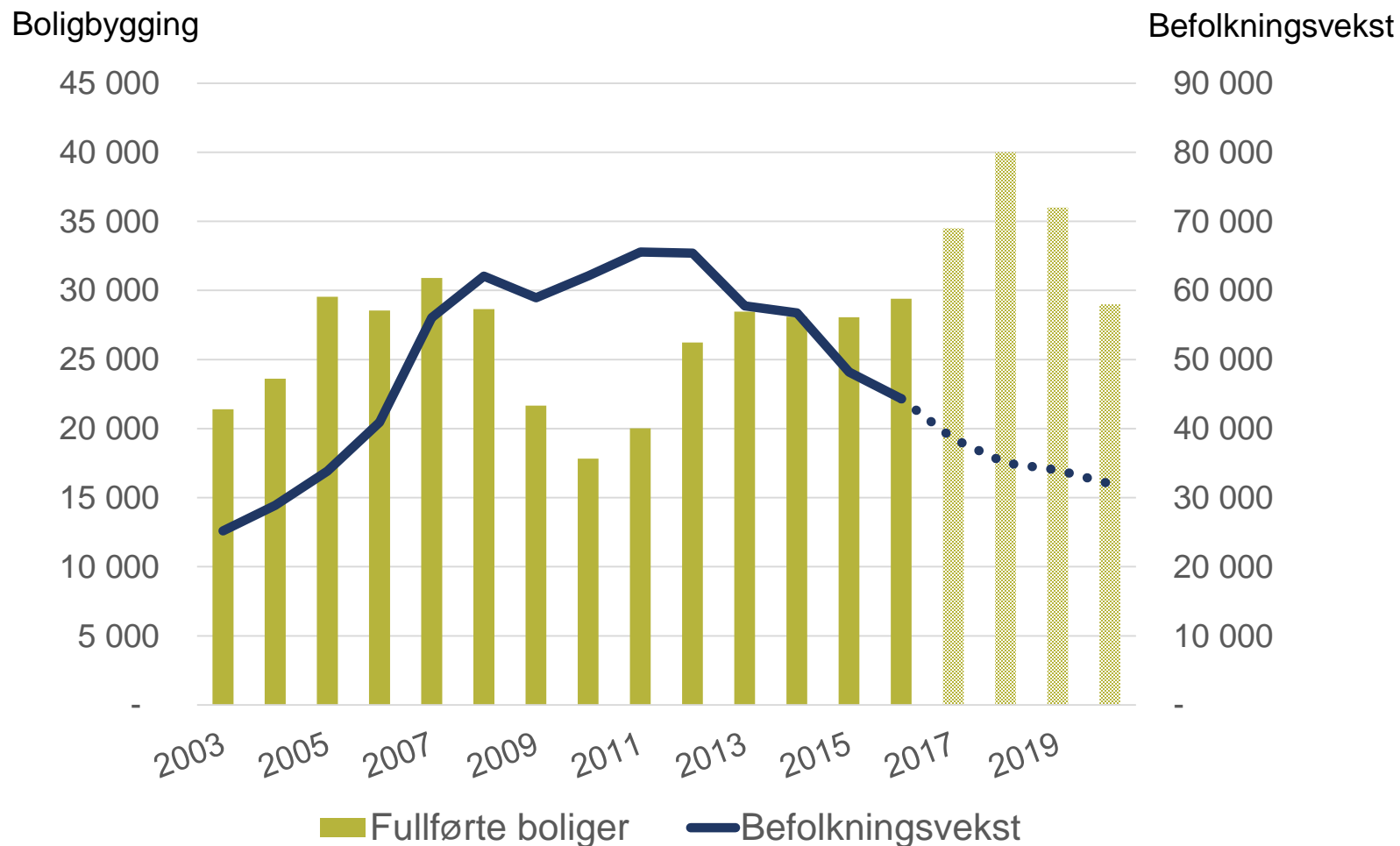
- Nøytral finanspolitikk framover
- Lave renter lenge
 - Øker litt fra slutten av 2019
- Kredittpolitikken
 - Forskriften oppheves til sommeren

Uten konjunkturoppgang slutter ledigheten å falle



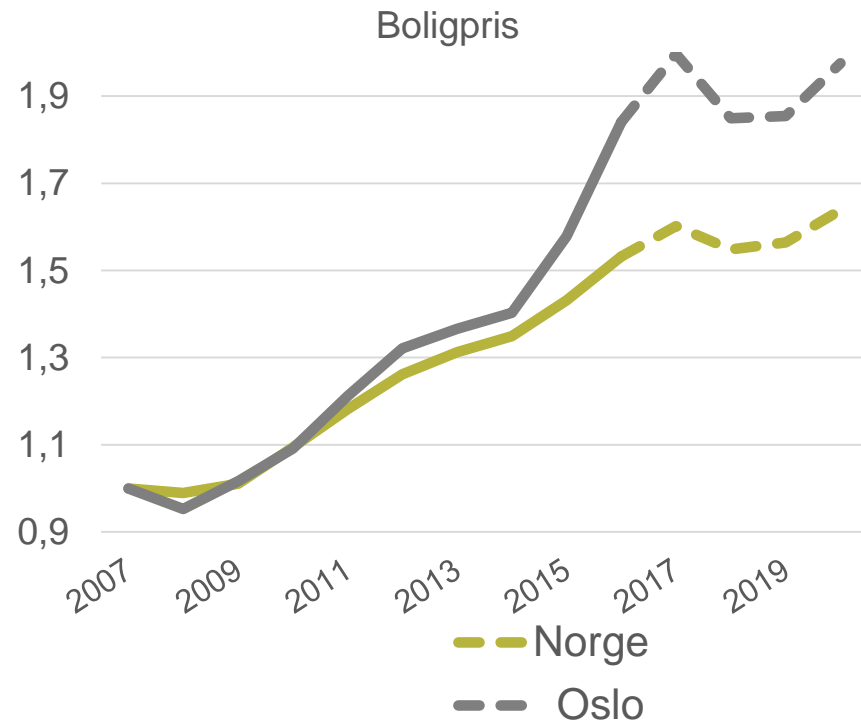
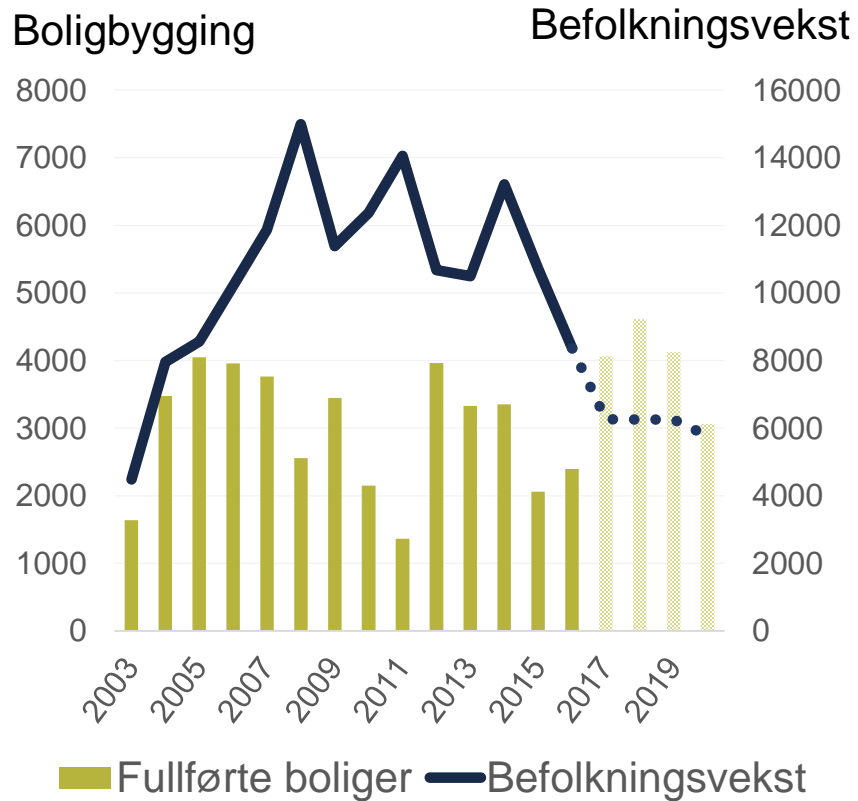
- Ledigheten flater ut på høyt nivå
- Lønnsveksten tar seg litt opp

Det bygges nok boliger i Norge

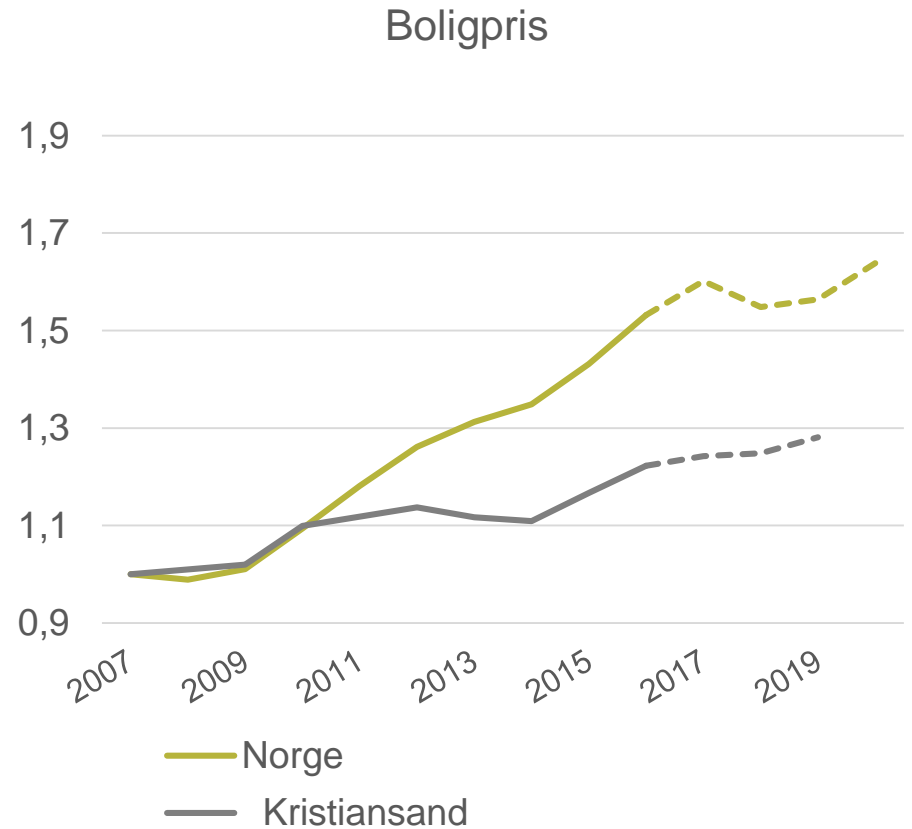
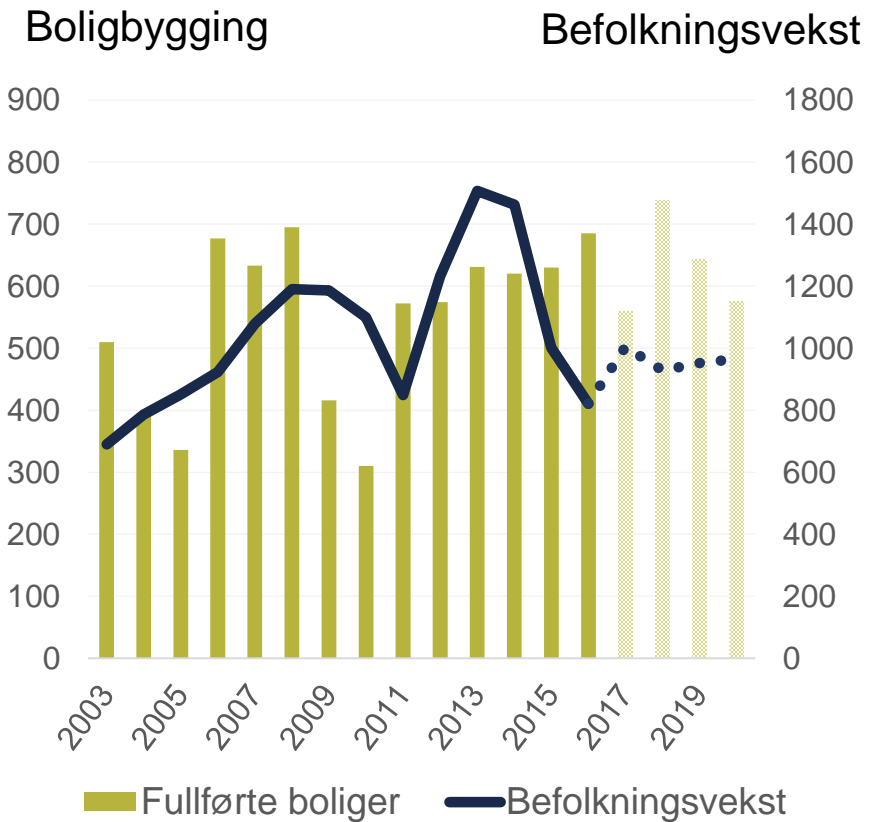


Kilde: SSB og Samfunnsøkonomisk analyse

Omsider tok boligbyggingen seg opp i Oslo



Høy boligbygging har dempet



Blandet utvikling i byene

